GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. ~~45~~ 46 „AN DER DIETERSHEIMER STRASSE"

geändert am 16. 2. 1987

FRITZ HUBERT DIPL. ING. ARCH. BDA / DWB
8000 MÜNCHEN 40 MARSCHALLSTR 1A TEL 089 / 39 68 67

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

zB GF1050	ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
z B (I)	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
+ D	ALS VOLLGESCHOSS GEM. ART. 2 ABS. 4 BAYBO AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	BAUGRENZE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
zB 4,0	MASSZAHL (Z.B. 4,00 METER)
ST	PRIVATE STELLPLATZFLÄCHE
TGA	TIEFGARAGENFLÄCHE

5. SONSTIGES

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

TG-EINFAHRT

FIRSTRICHTUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

6. GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT RASENANSAAT

ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND

UMZUPFLANZENDER BAUMBESTAND

NEUZUPFLANZENDE BÄUME

ABPFLANZUNG DER PRIVATEN BEREICHE DURCH HECKEN

B. HINWEISE

NEBENGEBÄUDE (VORHANDEN)

ABZUBRECHENDES GEBÄUDE

VORGESCHLAGENE SITUIERUNG DER BAUKÖRPER

104 FLURNUMMER

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE NEUFAHRN ERLÄßT AUFGRUND DER §§ 2, ABS. 1, §§ 9 UND 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG), ART. 23, 24 ABS. 1 NR. 3 DER GEMEINDEVERORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), ART. 89 ABS. 1 ZIFFER 10 UND ART. 91 ABS. 4 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO), DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.6.1961 (GVBL.S.161) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES - PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981 (BGBL.I.S.833), DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 DAS GEBIET INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO FESTGESETZT.

1.2 IM TEILBEREICH A IST LADENNUTZUNG ZULÄSSIG, DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENT. DIE NETTOVERKAUFSFLÄCHE DARF EINE GRÖSSE VON 600 M^2 NICHT ÜBERSCHREITEN.

1.3 IM TEILBEREICH B SIND NUR WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.

1.4 NEBENANLAGEN NACH § 14 BAUNVO, 1 UND 2 SIND NICHT ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DIE ANGEGEBENEN GESCHOSSFLÄCHEN SIND HÖCHSTWERTE, SIE DÜRFEN AUCH DURCH ZUSÄTZLICHE DACHGESCHOSSAUSBAUTEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3. GESTALTUNG

3.1 DIE DACHFORM WIRD ALS SATTELDACH FESTGESETZT, DIE ANGEGEBENEN FIRSTRICHTUNGEN SIND FESTGESETZT.

3.2 DIE DACHNEIGUNGEN SIND ZWISCHEN 25° UND 35° ZULÄSSIG. ANDERE DACHNEIGUNGEN SIND NUR IN AUSNAHMEFÄLLEN ZULÄSSIG, SOFERN SIE GESTALTERISCH UNBEDENKLICH ERSCHEINEN.

3.3 ALS DACHDECKUNG SIND NUR DECKUNGEN MIT ROTEN DACHZIEGELN ZULÄSSIG.

3.4 TRAUFÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 60 CM ZULÄSSIG. FIRSTÜBERSTÄNDE SIND BIS MAX. 30 CM ZULÄSSIG.

3.5 DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.6 STEHENDE EINZELGAUBEN SIND ZULÄSSIG. DER ABSTAND VON DER GEBÄUDEKANTE DARF 1,50 M NICHT UNTERSCHREITEN. DER MINIMALE ABSTAND UNTEREINANDER BETRÄGT 2,0 M.

3.7 UNGETEILTE DACHFLÄCHENFENSTER ÜBER 0,5 M^2 SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.8 KNIESTOCKHÖHE IST BIS MAX. 30 CM ZULÄSSIG.

3.9 FÜR DIE GEBÄUDE IST MASSIVBAUWEISE FESTGESETZT. DIE AUSSENWANDFLÄCHEN SIND ZU VERPUTZEN UND IN HELLEN FARBTÖNEN ZU STREICHEN. IM TEILBEREICH A SIND DIE AUSSENWANDFLÄCHEN ZU GLIEDERN.

3.10 IM TEILBEREICH A SIND ANDERE KONSTRUKTIONSARTEN ZULÄSSIG, SOFERN SIE GESTALTERISCH UNBEDENKLICH ERSCHEINEN.

3.11 IM TEILBEREICH B IST EIN SOCKEL ZULÄSSIG. ER DARF DIE HÖHE VON 20 CM NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.12 IM TEILBEREICH B SIND LIEGENDE FENSTERFORMATE NICHT ZULÄSSIG.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

FÜR DIE BEFAHRBAREN UND GEMISCHT GENUTZTEN ERSCHLIESSUNGSWEGE SOWIE FÜR DIE STELLPLÄTZE WERDEN FOLGENDE MATERIALIEN FESTGESETZT: NATUR- ODER BETONSTEINPFLASTER, KLINKER ODER BITUMENGEBUNDENE EINSTREUDECKE BZW. MASTIXDECKE. DIE WEGE SIND NIVEAUGLEICH ZU BAUEN.

5. GRÜN-FREIFLÄCHEN

5.1 BAUMPFLANZUNGEN

A = ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN
C = CRATEAGUS LAECIGATA - ROT-DORN
S = SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
O = OBSTBÄUME

PFLANZQUALIFIKATION: HOCHSTÄMME ODER STAMMBÜSCHE, 3 - 4 X V., MIT ARTENTYPISCH AUSGEBILDETER KRONE, STU 18 - 20 ODER STU 20 - 25.

5.2 HECKENPFLANZUNG

ACER CAMPESTRE	- FELDAHORN
CORNUS MAS	- KORNELKIRSCHE
CHAENOMELES LAGENARIA	- SCHEINQUITTE
CARPINUS BETULUS	- HAINBUCHE
CRATAEGUS COCCINEA	- SCHARLACH-DORN
LIGUSTRUM VULGARE	- LIGUSTER
MALUS SARGENTII	- ZIERAPFEL
ROSA RUBIGINOSA	- WEINROSE

PFLANZQUALIFIKATION: STRÄUCHER, 2 X V., 50 - 150 JE NACH DER ART, 3 - 6 PFLANZEN PRO LAUFENDER METER. DIE HECKEN DÜRFEN FREIWACHSEND ODER GESCHNITTEN SEIN.

5.3 EINFRIEDUNGEN VON GÄRTEN SIND ALS STAKETENZAUN ODER ALS HECKE AUSZUFÜHREN. MASSIVE EINFRIEDUNGEN, MASCHENDRAHTEINFRIEDUNGEN OHNE BEPFLANZUNG UND JÄGERZÄUNE SIND NICHT ZULÄSSIG. HÖHE DER EINFRIEDUNGEN: 80 - 100 CM.

5.4 IM BEREICH VON GRÜNFLÄCHEN AUF TIEFGARAGEN WIRD FOLGENDER AUSBAU FESTGESETZT: AB OK-SCHUTZESTRICH 10 CM FILTERSCHICHT, DARAUF 40 - 50 CM OBERBODEN.

5.5 IM RAHMEN VON EINZELBAUAUFTRÄGEN IN DEN TEILBEREICHEN A UND B SIND FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE ZUR GENEHMIGUNG VORZULEGEN.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 IM KÜHLMASCHINENRAUM (KOMPRESSORENRAUM) DÜRFEN KEINE FENSTER UND NACH AUßEN FÜHRENDE TÜREN ERRICHTET WERDEN.

6.2 DIE KOMPRESSOREN SIND LÄRM- UND SCHWINGUNGSISOLIERT DURCH EINE FACHFIRMA AUFZUSTELLEN. DIE AB- UND ZULEITUNGEN VON UND ZU DEN KOMPRESSOREN SIND SO ZU INSTALLIEREN, DAß KÖRPERSCHALLBRÜCKEN AN BÖDEN, WÄNDEN UND DECKEN AUSGESCHLOSSEN SIND.

6.3 SOWOHL IN DIE ZULUFT- ALS AUCH IN DIE ABLUFTÖFFNUNG DES KOMPRESSORENRAUMES SIND AUSREICHEND DIMENSIONIERTE SCHALLDÄMPFER EINZUBAUEN, D.H. DER IN 1 M ENTFERNUNG VON DER ABLUFT- UND DER ZULUFTÖFFNUNG GEMESSENE SCHALLDRUCKPEGEL DARF 35 DB (A) NICHT ÜBERSCHREITEN.

6.4 DIE VENTILATOREN DER LÜFTUNGSANLAGE DES LEBENSMITTELMARKTES SIND LÄRM- UND SCHWINGUNGSISOLIERT DURCH EINE FACHFIRMA AUFZUSTELLEN. ES SIND LAUFRUHIGE VENTILATOREN ZU VERWENDEN.
DIE LUFTLEITUNGEN DER LÜFTUNGSANLAGE SIND MIT DEN VENTILATOREN MITTELS ELASTISCHER ZWISCHENSTÜCKE (Z.B. SEGELTUCHSTUTZEN UND DGL.) ZU VERBINDEN, DAMIT DIE WEITERLEITUNG VON KÖRPERSCHALL UNTERBUNDEN WIRD. DIE LUFTLEITUNGEN SELBST SIND ELASTISCH MIT DEM MAUERWERK BZW. DECKEN ZU VERBINDEN.

6.5 DER 1 M-SCHALLDRUCKPEGEL AN DEN ZU- UND ABLUFTÖFFNUNGEN DER LÜFTUNGSANLAGE DARF 35 DB (A) NICHT ÜBERSCHREITEN.

6.6 DURCH SCHALLPEGELMESSUNGEN IST ZU ÜBERPRÜFEN, OB DIE AUFLAGEN 6.3 UND 6.5 ERFÜLLT WERDEN. HIERZU HAT DER BAUWERBER SPÄTESTENS 1 WOCHE NACH INBETRIEBNAHME DES LEBENSMITTELMARKTES BEI DER IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE DES LANDRATSAMTES FREISING EINEN ENTSPRECHENDEN ANTRAG ZU STELLEN.

6.7 DIE ABLUFT DER LÜFTUNGSANLAGE SOWIE DIE RAUCHGASE DER GASBEFEUERTEN HEIZUNGSANLAGE SIND ÜBER ABLUFT- BZW. RAUCHGASKAMINE, DIE DEN DACHFIRST DES GEBÄUDES UM MIND. 1 M ÜBERRAGEN, SENKRECHT INS FREIE ABZUFÜHREN. EINE ABDECKUNG DIESER KAMINE IST NICHT ZULÄSSIG. GEGEN REGENEINFALL KÖNNEN SOG. DEFLEKTOREN ANGEBRACHT WERDEN.

6.8 SÄMTLICHE ANLIEFERUNGS- UND ENTLADEVORGÄNGE DÜRFEN NUR WERKTAGS ZWISCHEN 7.00 UHR MORGENS UND 19.00 UHR ABENDS DURCHGEFÜHRT WERDEN. AN SONN- UND FEIERTAGEN SIND ARBEITEN GENERELL UNZULÄSSIG.

6.9 DIE ABFÄLLE DES LEBENSMITTELMARKTES SIND IN GESCHLOSSENEN BEHÄLTNISSEN, DIE IN EINEM ÜBERDACHTEN GEBÄUDE UNTERZUBRINGEN SIND, ZU LAGERN.
DAS LEERGUT DARF NUR INNERHALB DES GEBÄUDES - JEDOCH ZU KEINEM ZEITPUNKT AUßERHALB IM FREIEN ABGESTELLT WERDEN.

HINWEISE

7.1 ZUR LUFTREINHALTUNG WERDEN UMWELTFREUNDLICHE FEUERUNGSANLAGEN EMPFOHLEN.

7.2 MIT BELÄSTIGUNG DURCH FLUGLÄRM IST IM FALLE DER VERWIRKLICHUNG DES FLUGHAFENS MÜNCHEN II ZU RECHNEN.

BEBAUUNGSPLAN VERFAHREN

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom bis in Neufahrn ausgelegt.

(Siegel) (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Neufahrn hat mit Stadtratsbeschluß vom den Bebauungsplan gem. § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

Neufahrn, den (Siegel) (1. Bürgermeister)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am durch ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Neufahrn, den (Siegel) (1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN ABLAUF

Entwurf	Hubert	22.05.1986